

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

Fakulta stavební

Katedra městského inženýrství

Výběr a hodnocení dodavatelů služeb správy bytového portfolia

**Selection and evaluation of suppliers of management services of housing
portfolio**

Student:

Karel Karásek

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Regina Kuchtová

Ostrava 2010

Prohlášení studenta

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci včetně příloh vypracoval samostatně pod vedením Ing. Reginy Kuchtové a uvedl jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne

.....

.....

Podpis studenta

Prohlašuji, že

- byl jsem seznámen s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.
- беру на ве́домі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3).
- souhlasím s tím, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- bylo sjednáno, že užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jenom se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).
- беру на ве́домі, že odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě dne

.....

.....

Podpis studenta

Anotace

KARÁSEK, K.: Hodnocení a výběr dodavatelů služeb správy bytového portfolia

OSTRAVA: Katedra městského inženýrství, Fakulta stavební, VŠB – Technická univerzita
Ostrava, 2010, 38 s.

Bakalářská práce, vedoucí Ing. Regina Kuchtová

Tato bakalářská práce je zaměřena na formu správy bytových domů. Zabývám se v ní porovnáváním vlastní správy objektu, svými vlastními výkonnými složkami a správou majetku formou outsourcingu. V úvodní části se zabývám úlohou Facility managementu v tomto specifickém odvětví, právy a povinnostmi jednotlivých účastníků tohoto procesu. Dále se věnuji kritériím, podle kterých by se měl vlastník rozhodovat o tom, jakou formu správy si zvolí a jaké jsou výhody a nevýhody vyplývající z možností, které se mu naskýtají. V praktické části se věnuji konkrétnímu subjektu a to je Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace a jejímu způsobu péče o svěřený majetek. Popisuji zde současný stav bytového fondu a úroveň její péče. Součástí praktické části je i porovnání správy v jiných městech obdobné velikosti a to města Třebíč a Kroměříž. Rozsah mé práce je 38 číslovaných stran.

Annotation

KARÁSEK, K.: Selection and evaluation of suppliers of management services of housing portfolio

OSTRAVA: Department of Urban Engineering, Faculty of Civil Engineering, VŠB –
Technical University of Ostrava, 2010, 38 p.

Bachelor thesis, head Ing. Regina Kuchtová.

This thesis is focused on forms of administration of residential buildings. In my thesis I compare administration of properties by the owner, who employs his own employees, to the administration of properties through the outsourcing. In the first part I deal with the role of facility management in this specific branch and with the rights and duties of each participant on the process. Then I describe criteria, which should be considered when deciding on the form of administration to choose, and what are the advantages and disadvantages of the possibilities that occur. In the practical part I describe a real subject which is Správa nemovitostí města Znojma (Administration of realty properties of town

Znojmo), which is an allowance organization, and its ways of how they care about the intusted estates. I describe the actual condition of the housing resources and the level of their charge. Part of the practical part is also a comparison of the administration in other towns of similar size, concretely the towns Třebíč and Kroměříž. The thesis contains 38 numbered pages.

Poděkování:

Tímto bych rád poděkoval své vedoucí bakalářské práce paní Ing. Regině Kuchtové za odborné vedení a čas, který mi při konzultacích věnovala.

Obsah

1. Úvod	1
2. Terminologie	3
2.1 Byt se sníženou kvalitou	3
2.1.1 Základní příslušenství	3
2.2 Mandátní smlouva	3
2.3 Outsourcing	3
3. FM a jeho úloha při správě bytového fondu	4
3.1 Facility management.....	4
3.2 Vývoj facility managementu	4
3.3 Facility management a jeho úloha při správě majetku	4
3.4 Životní cyklus staveb	5
3.5 Facility management a životní cyklus staveb	6
4. Správa nemovitostí	7
4.1 Obecně	7
4.2 Právní vztahy	7
4.3 Poskytované služby	8
4.4 Znalost stavby.....	10
4.4.1 Prvky dlouhodobé životnosti.....	10
4.4.2 Prvky krátkodobé životnosti.....	11
4.5 Výběr správce	11
4.6 Postup při převzetí do správy, požadovaná dokumentace, předávací protokol. ...	13
4.6.1 Přílohy předávacího protokolu	13
4.7 Evidence pro správu domů a bytů – Pasportizace	14
5. Výhody a nevýhody vlastní správy a outsourcingu	16
5.1 Výhody outsourcingu.....	16
5.2 Nevýhody outsourcingu	16
5.3 Výhody správy budov pomocí vlastních prostředků	17
5.4 Nevýhody správy budov pomocí vlastních prostředků.....	17
6. Aplikace na konkrétní příklad města Znojma.....	18
6.1 Lokalizace znojemska.....	18
6.2 Urbanistický vývoj města Znojma.....	19

6.3	Bytová politika města	20
6.4	Bytový fond města Znojma	20
7.	Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace	22
7.1	SNMZ Historie	22
7.2	Forma a pozice ve struktuře města	22
7.3	Rozsah působnosti SNMZ.....	23
7.4	Personální politika u SNMZ.....	23
7.5	Finanční toky	24
7.6	Současný stav a výhled do blízké budoucnosti	26
8.	Porovnání s jinými městy	27
8.1	Město Třebíč.....	28
8.2	Město Kroměříž.....	29
9.	Závěr	31
10.	Seznam použité literatury	33
11.	Seznam grafů	35
12.	Seznam obrázků.....	36
13.	Seznam tabulek	37
14.	Seznam příloh	38

Seznam použitých zkratek

FM	Facility Management
IFMA	International Facility Management Association
NFMA	National Facility Management Associaton
SNMZ	Správa nemovitostí města Znojma
STA	Společná televizní anténa

1. Úvod

Předmětem mé bakalářské práce je hodnocení a výběr poskytovatelů služeb správy bytového portfolia.

Mezi základní povinnosti každého správce, nebo majitele domů by mělo být dodržování platných předpisů, norem a zákonů spjatých s provozem budovy. Pokud tak nebude učiněno, může dojít k ohrožení bezpečnosti a zdraví osob či majetku. Většina majitelů domu nemá se správou budov žádné zkušenosti. A z tohoto důvodu je stav bytového fondu v naší zemi značně neutěšený.

Velký vliv na to mají i společensko-sociální poměry druhé poloviny dvacátého století. Kdy nejprve po válce nastala migrace obyvatel ze Sudet a jejich následné osídlování osadníky z vnitrozemí a poté na konci čtyřicátých let, kdy docházelo k masivní změně majetkových a vlastnických poměrů, mimo jiné i v bytové politice. Nedostatečná údržba a obnova bytového fondu se začala brzy projevovat, stávající objekty začaly rychleji stárnout. Další útlum v údržbě starších domů začal s hromadnou výstavbou panelových domů, kdy státu chyběla ucelenější koncepce s výhledem do budoucna, přičemž byly upřednostňovány kvantitativní požadavky nad kvalitativními. Další kolotoč změn nastal na počátku devadesátých let s nástupem nového politického zřízení, kdy došlo k rozsáhlé transformaci bytového fondu podle zákona č.10/1993 Sb., o převodu majetku ze státu na obce ve znění pozdějších platných předpisů, zejména toho ve vlastnictví státu a bytových družstev. Do té doby to byl stát, kdo zajišťoval správu nemovitostí prostřednictvím svých hospodářských organizací, což se po roce 1989 změnilo a správa nemovitostí přešla na města, obce, bytová družstva, nebo do soukromého vlastnictví. Toto dlouhé období změn a nezájmu o pravidelnou údržbu se podepsalo na současném stavu bytového fondu, zejména u panelových domech, ve kterých bydlí velká část obyvatelstva. Dle odhadu odborníků se zanedbanost pohybuje v částkách okolo 250 000 – 300 000 Kč na jednu bytovou jednotku a proto docházelo k velkému rozprodeji bytového fondu.

V současnosti se zastavil masivní výprodej bytů do osobního vlastnictví nájemníků, ke kterým vedl nedostatek financí pro adekvátní správu tak rozsáhlého bytového fondu v prostředí s regulovaným nájemným, kdy docházelo k prodeji za mnohem nižší ceny, než byly ceny tržní.

Tento krok ale nevyřešil nutnost pravidelné údržby objektů, protože i noví majitelé, sdružení většinou do bytových družstev nebo města a obce, které si ponechaly část svých nájemních domů ať už ze sociálních důvodů a nebo jako možnou finanční rezervu, se musí o svůj majetek starat a spravovat ho.

Začala vznikat celá řada firem nebo příspěvkových organizací měst, zabývajících se péčí o tyto objekty, které se rekrutovali většinou z bývalých zaměstnanců bytových správ. Stěžejní částí této práce je tak hodnocení kritérií a možností volby, které se v současné době vyskytují na trhu se správou nemovitostí. Zaměřuji se v ní na práva a povinnosti pronajimatele i budoucího správce a specifika výběrového řízení v této činnosti, i to, jak si vybrat nejvhodnější správce pro své nemovitosti a smluvní podklady, ale hlavně na porovnání prospěšnosti správy budov formou outsourcingu a správou vlastními prostředky, jejich výhody a nevýhody.

Součástí práce je i praktická ukázka toho, jak funguje konkrétní subjekt, a to správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace. Její rozsah, pravomoci, působnost, strukturu a princip její činnosti. Porovnávám konkrétní příklad i s organizačními složkami, které mají na starosti správu v jiných městech. Vzhledem k tomu, že v naší republice neexistuje město s ekvivalentem Znojma co se týče jeho polohy, velikosti a historických souvislostí, zvolil jsem města Třebíč a Kroměříž, které mají obě přibližně stejnou velikost a počet obyvatel.

2. Terminologie

2.1 Byt se sníženou kvalitou

Je podle právní úpravy zákona 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájmů ve znění pozdějších platných předpisů byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství[12].

2.1.1 Základní příslušenství

pro účely zákona č. 107/2006 Sb. je koupelna nebo sprchový kout a WC, který může být v domě i mimo byt, pokud je používá jen nájemce bytu. Za ústřední vytápění se považuje vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti pro to určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické či plynové vytápění[12].

2.2 Mandátní smlouva

Mandátní smlouvou se zavazuje mandatář, že pro mandanta na jeho účet zařídí za úplatu určitou obchodní záležitost uskutečněním právních úkonů jménem mandanta, nebo uskutečněním jiné činnosti, a mandant se zavazuje zaplatit mu za to úplatu[5]. (příloha č.4)

2.3 Outsourcing

Název je odvozen z anglických slov *out*, vně, a *source*, zdroj. Znamená, že firma vyčlení různé podpůrné a vedlejší činnosti, které nesouvisí s její hlavní výrobní činností a svěří je smluvně jiné firmě čili subdodavateli, specializovanému na příslušnou činnost. Outsourcing se považuje za obchodní rozhodnutí, které má vést ke snížení nákladů a k soustředění na hlavní činnosti firmy. Nejčastějšími případy jsou IT technologie nebo třeba úklid.

3. FM a jeho úloha při správě bytového fondu

3.1 Facility management

Dle nové ČSN EN 15221-1 *Facility management – Termíny a definice*. Kde se říká, že Facility Management je obor, který pokrývá a slučuje velmi širokou škálu procesů, služeb, činností a zařízení. Hranice mezi základními činnostmi a podpůrnými službami je stanoveno individuálně každou jednotlivou organizací [2].

3.2 Vývoj facility managementu

FM se začal tvořit v období konce sedmdesátých let minulého století v USA. Objevuje se v době vzniku velkoplošných kanceláří a jejich vybavení. V květnu 1980 proběhlo setkání zájemců o FM a byla ustanovena nová organizace National Facility Management Association (dále jen NFMA). Krátce na to se z NFMA stala International Facility Management Association známá pod zkratkou IFMA. V Evropě se FM uchytil až koncem devadesátých let. ČR byla první z postkomunistických zemí, která se stala členem IFMA. Dnes má tato organizace členy, pobočky a přidružené organizace po celém světě [3].

3.3 Facility management a jeho úloha při správě majetku

FM zahrnuje veškerou problematiku provozu, údržby budov, jejího technického vybavení a zařízení, správu nemovitostí včetně jejich provozu, otázky ochrany zdraví, bezpečnosti osob a věcí, kvality pracovního prostředí, plánování, organizování a zabezpečování funkcí zařízení, řízení kvality služeb a efektivity zařízení, záležitosti týkající se kontrolních a revizních aktivit atd. Facility management má za úkol toto zajistit a to v podobě, která je:

- Nákladově optimální
- Pro pracovníka nejpříjemnější
- Legislativně a formálně regulérní
- Ekologická a energeticky efektivní
- Odpovídající firemním standartům

FM je podle definice charakterizován propojením třech oblastí (Procesy + Pracovníci + Prostory). Lze je graficky vyjádřit takto



Obr. 1 Synergie PPP z webu organizace IFMA

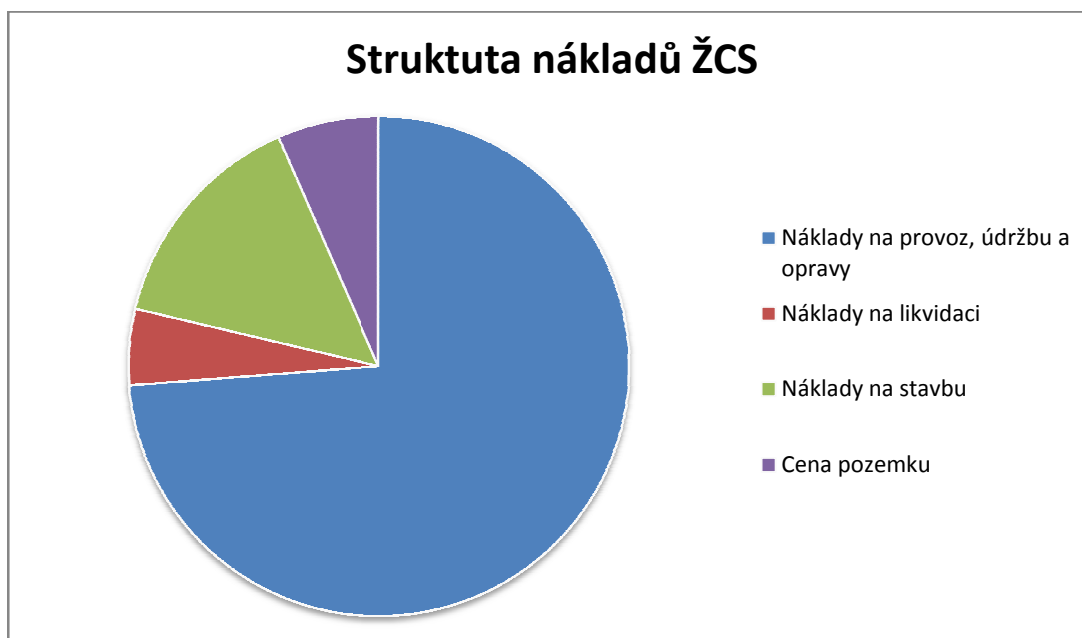
Výsledkem vzájemných vazeb je posílení všech procesů, pomocí kterých pracovníci v příjemném prostředí podávají optimální výkony. V konečném důsledku FM přispívá k ekonomickému růstu organizace [2].

3.4 Životní cyklus staveb

Životní cyklus staveb je sled činností, které prochází jednotlivými fázemi od spuštění projektu až po jeho skončení. V mé práci se zabývám fází užívání stavby, neboť v této etapě je prováděna správa stavebních objektů. Je to jedna z nejvýznamnějších činností podpůrných procesů a těmito procesy se zabývá FM. Během užívání stavby je nutno provádět údržbu budovy, jejíž výsledkem je zabezpečení plného provozu stavby. Jednotlivé činnosti údržby jsou prováděny periodicky, jejich rozsah je vymezen provozními, technickými a ekonomickými požadavky.

3.5 Facility management a životní cyklus staveb

K hlavním úkolům FM patří zejména provoz, údržba a správa budov, prostorové plánování a řízení, dohled na obchodními službami atd. FM uplatňujeme v celém životním cyklu stavby. Má přínosy hlavně v redukci provozních nákladů, snížení prostorových nároků, strategickém přehledu pro plánování, zpřesnění účetnictví a inventarizace, rozdělení nájemného a odpisů, optimalizace prostředků, přesná adresace nákladů atd.[4].

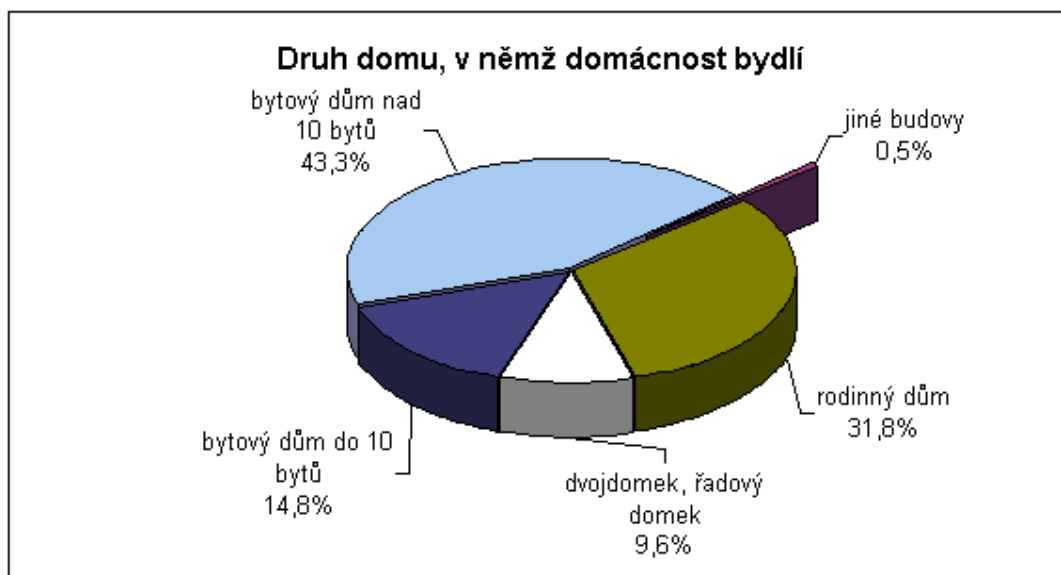


Graf. 1 Struktura životních nákladů stavby – vychází z přednášek doc. Ing. Františka Kudy

4. Správa nemovitostí

4.1 Obecně

Nemovitý majetek představuje specifickou skupinu vlastnictví, jež přináší svým majitelům nejen příjmy, ale často též nemalé starosti. U starších bytových domů je to někdy i složitější vzhledem ke specifikám transformace společnosti počátku devadesátých let. Správa domu není pouze o výběru nájemného a úklidu, skutečná správa v sobě zahrnuje daleko více úkolů z různých oblastí – práva, služeb, stavebnictví, ekonomiky a organizace. Jednotlivé úkoly, které musí majitelé nemovitostí řešit, můžeme obecně shrnout pod pojem správa nemovitostí[1].



Graf. 2 Dělení bytového fondu – ze stránek Ministerstva pro místní rozvoj ČR

4.2 Právní vztahy

Základem správy nemovitostí je smlouva mezi majitelem objektu a společností, která se správou nemovitostí zabývá. Ve smlouvě si smluvní strany dohodnou práva a povinnosti, které budou vymezovat jejich budoucí činnost. Podoba smlouvy může být různá, ovšem nejčastější druhy smluv, s kterými se můžeme setkat jsou smlouvy komisionářské nebo mandátní. Při stanovení formy smlouvy záleží na jejich účastnících, jde-li o fyzickou či právnickou osobu, případně o jejich kombinaci. Smlouva kromě určení rozsahu

poskytovaných služeb musí obsahovat určité náležitosti, aby nedošlo k jejímu zpochybnění. Mezi tyto náležitosti patří přesná identifikace obou účastníků smlouvy, nebo oprávněnost obou stran, především při zastupování. Důležitou částí smlouvy je její předmět. Zde je nutné specifikovat obsah jednotlivých činností, jako např. vybírání nájmů, poplatků a pohledávek, zastupování před úřady, případně při jednání s nájemci, sjednávání služeb s dodavateli, havarijní služba, drobné opravy, kontroly, revize aj. Součástí smlouvy by dále měly být přílohy, jako např. výpis z listu vlastnictví, kopie snímku katastrální mapy, předávací protokol, plná moc atd.[6].

Sepsáním smlouvy o správě nemovitosti se majitel objektu zříká odpovědnosti za vzniklé škody v rámci dohodnutých podmínek ve smlouvě a přenechává výkon správy na pověřeném správci. Důvodů, proč svěřit nemovitost silnému a odborně způsobilému správci – specializované firmě, popřípadě odboru magistrátu nebo obecního úřadu. Nezanedbatelnou součástí právní stránky je i revize současných nájemních a dodavatelských smluv a jejich uvedení do právního vztahu, což může mít i nemalý dlouhodobý finanční efekt pro majitele[1].

Výčet všech právních norem týkajících se problematiky správy nemovitostí je velice obsáhlý. Jen namátkou mohu uvést zákon č. 116/ 1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, dále zákon o účetnictví, daňové zákony a mnoho dalších včetně prováděcích předpisů.

4.3 Poskytované služby

Společnost nebo organizace nabízející správu nemovitého majetku by měla majitelům za dohodnutou nebo místně obvyklou cenu obstarat též periodické služby, údržbu, opravy a rekonstrukce, zajištění nepřetržité havarijní služby, kontroly a přepočty dodavatelských cen a služeb. Mezi provozně periodické služby patří zajištění úklidu společných prostor v domě, chodníků. Kromě úklidu je ale potřeba dodržovat a sledovat i termíny revizí a kontrol technického vybavení objektu v návaznosti na ČSN – EN a platné právní předpisy. Do této kategorie se dá zahrnout platnosti revizí elektrorozvodů, plynových rozvodů společných prostor domu, hromosvodů a požárních rozvodů, hydrantů, hasících přístrojů, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní antény, popř. kabelové televize[6]. Do

periodických služeb můžeme zařadit i zprostředkování elektrické energie pro společné prostory, dodávky teplé a studené vody a odvod odpadních vod, vývoz septiků, jímek a žump, dodávky plynu, tepla, odvozu tuhého domácího odpadu. Zanedbání těchto služeb může znamenat finanční sankce příslušných orgánů, nebo v horším případě může mít za následek důsledky za škody na majetku, zdraví a životech poškozených[1].

Na základě zkušeností z provozu se ukazuje, že případným větším škodám můžeme předejít pravidelnou a včasnou údržbou. Vyplatí se drobné opravy elektroinstalace, rozvodů vody, kanalizace, topení a stavebních částí objektu, včasné a potřebné malby a nátěry. Ty totiž mohou předejít daleko větším poruchám nebo haváriím s daleko vážnějšími následky i po finanční stránce. Pro případ kdy i přes řádnou péči dojde k havárii zařízení je povinností správce objektu zajistit následnou opravu v rámci podmínek stanovených ve smlouvě[7].

Kromě periodických služeb se do balíku zvaného správa budov dá zahrnout i celá řada jiných úkonů. Jedná se hlavně o výběr záloh a nájmů, popřípadě sankcí na služby spojené s užíváním bytu nebo nebytových prostor, vedení evidence nájemníků a vlastníků a aktualizace podkladů, zejména počty osob užívajících bytové jednotky, výměnu bytů, změny v užívání nebytových jednotek a další. Pokud správce zjistí konání v rozporu s dosavadní nájemní smlouvou v užívání bytů nebo nebytových prostor nájemci či vlastníky, je povinností správce zjednat nápravu původního stavu a neprodleně informovat oprávněného zástupce vlastníka, případně orgány státní správy. Dojde-li k opoždění plateb nebo nájmu, je povinna upozornit prokazatelným, zákonným způsobem dlužníka a uplatnit sankce dle příslušných předpisů, popřípadě podávat návrhy pro případné vymáhání dluhů a pohledávek po uplynutí lhůt k zaplacení soudní cestou. Správcovská společnost může být pověřena i vyúčtováním služeb spojených a bydlením a užíváním nebytových prostor proti zálohám a rozúčtování konečným spotřebitelům, zastupuje při jednáních o pojištění domu, případně jednotek, vede účetnictví v souladu s předpisy. Zcela samozřejmou součástí smlouvy o správě nemovitosti by též mělo být předložení účetní uzávěrky k 31. prosinci běžného roku sloužící k výpočtu odpovídající daně z příjmu, daně z nemovitosti, případně daňového přiznání vlastníka objektu. Správce může též zastupovat vlastníka při jednání s pojišťovnou a řešení pojistné události[6].

4.4 Znalost stavby

Zkušený správce by měl mít i dostatek informací a znalostí o stavebně technickém stavu objektů mu svěřených a jejich prvcích krátkodobé i dlouhodobé životnosti. Počáteční informace se získají při převzetí objektu, která je důležitou součástí smluvních podmínek. Vyloučí se tím případné spory o to, jestli současný stav odpovídá po technické stránce stavu v předávané dokumentaci a případným dohadům či žalobám. Vlastník by měl také správce co nejpodrobněji seznámit s technickou i ekonomickou životností budovy a jeho záměry s objektem. Správce tím může přizpůsobit údržbu.

V případě, že nejsou včas prováděny důležité opravy, které se týkají základních stavebních prvků, může dojít k znehodnocení investice a v krajních případech až k demolici objektu. Včasné provádění oprav má přímý vliv na ekonomickou životnost stavby. Nedostatečná, nebo nevhodná údržba a opravy vede nakonec ke zvýšení nákladů a většímu množství potřebných prací[7].

4.4.1 Prvky dlouhodobé životnosti

Prvky dlouhodobé životnosti představují základní konstrukční části stavby. Jsou to konstrukce, které stavbu jako celek charakterizují a od nichž odvisí technická životnost stavby. Tyto prvky určují životnost celého stavebního objektu. Dožitím nebo narušením těchto prvků zároveň končí i funkčnost celé stavby a tím i její životnost. Jsou to prvky, které se nemohou v průběhu užívání budovy běžným způsobem vyměnit nebo obnovit.[9]

Mezi prvky dlouhodobé životnosti patří:

- svislé nosné konstrukce
- vodorovné nosné konstrukce
- konstrukce základů
- konstrukce střechy
- popřípadě schodiště, pokud tvoří součást nosného systému stavby (nikoliv tedy například schodiště dřevěná)[10].

4.4.2 Prvky krátkodobé životnosti

Prvky krátkodobé životnosti jsou konstrukční prvky, které se na stavbě vyskytují ve více formách. Jejich životnost je vždy kratší než životnost celého stavebního objektu. Do stavby se zabudovávají už s tím, že některé z nich se musí po čase i vícekrát vyměnit. Jejich životnost je vždy závislá od dostatečné úrovně vykonávané údržby. Mezi prvky krátkodobé životnosti můžeme zařadit[9]:

- venkovní a vnitřní omítky
- venkovní a vnitřní obklady
- izolace proti vodě a vlhkosti, tepelné izolace, akustické a speciální izolace
- vnitřní rozvody vody, kanalizace, plynu, elektrické energie
- podlahy a dlažby
- nátěry a malby
- zámečnické prvky
- dveře a okna
- střešní krytina
- zařizovací předměty
- instalační zařízení, např. svítidla, vypínače, baterie apod.
- předměty tvořící vybavenost stavby, např. kuchyňské linky
- výtahy[10].

4.5 Výběr správce

Neexistuje žádný nadefinovaný postup, jak budovu spravovat, vždy je to závislé na celé řadě faktorů a vstupních údajů. Jiné řešení bude požadovat soukromý vlastník a jiné město, či malá obec. Někdy je účelem pořízení nemovitosti finanční zisk, jindy se sledují jiná hlediska jako třeba sociální, dotované ubytování při větších podnicích či třeba nemocnicích[7].

Možnosti jak zajistit chod nemovitosti a udržovat ji během životního cyklu staveb v užívací fázi jsou vlastně jen dvě:

- Buď přímo jako právnická osoba svými vlastními prostředky, pomocí svých zaměstnanců, prostřednictvím vlastní společnosti, sdružením vlastníků jednotek,

obce pro které tuto službu vykonávají příspěvkové organizace nebo jiné organizační složky magistrátů nebo obecních či městských úřadů.

- Zprostředkováním pomocí jiného subjektu, který obstará na základě dohodnuté smlouvy ať už mandátní (viz. 2.4 mandátní smlouva) anebo jiné formy obstaravatelské dohody, která přesně vymezuje práva a povinnosti správce[6].

Vyhodnotí-li vlastník, že situaci nezvládne vlastními prostředky nebo jsou jeho prostředky pro zabezpečení kvalitního a bezproblémového provozu nemovitosti nedostatečné nebo nekvalitní, tak může využít služeb této fyzické nebo právnické osoby. Nejvhodnější varianta řešení se jeví vyhlášení konkurzu či výběrového řízení na poskytovatele této služby. Vítězem se pak stává ten, kdo nabídne navrhovateli nejvýhodnější nabídku jak z pohledu ekonomického, tak třeba ten kdo nabídne nejširší škálu a kvalitu poskytovaných služeb.

Rozhodnutí o přidělení nejvýhodnější nabídce určitě může ovlivnit i ekonomická rozvaha jednotlivých subjektů. Dále je potřeba také posuzovat jejich nabídky z pohledu:

- Rozsah a kvalita nabízených služeb – Zda nabídka pokrývá všechny požadované potřeby. Jestli řeší například dodávky energií, tepla, vody, sjednávání smluvních podmínek s budoucími nájemníky, obstarávání budoucích nájemníků, vypořádání s nimi, zajištěním všech služeb jako je úklid, odvoz domovního odpadu, zabezpečení objektu, dodávky energií společných prostor a jejich následnou kalkulaci, vedení účetnictví či zajišťování havarijní služby, plánování oprav a revizí.
- Cena – jestli je nabízená cena pro vlastníka výhodná (porovnáním s ostatními nabídkami v místě obvyklými)
- Záruky na poskytované služby
- A jiné hlediska, jako je finanční historie, včasné vypořádání závazků s jinými subjekty nebo pověst firmy či organizace, která službu nabízí[7].

Vlastník si přitom musí být vědom toho, že hradí veškeré náklady spojené s provozem a údržbou své nemovitosti, ale také mu jdou všechny zisky vyplývající z provozu. Odměna pro případného poskytovatele může mít více podob a musí být vždy uvedena ve

správcovské smlouvě. Vlastník si může nakládat se svým majetkem podle svého uvážení, ale jen v rámci platných norem a předpisů.

4.6 Postup při převzetí do správy, požadovaná dokumentace, předávací protokol.

Důležitá je fyzická přejímka domu do vlastnictví či správy, z které se potom stanoví nejvhodnější plán oprav a rekonstrukcí jednotlivých prvků a stavebních částí. Z této prohlídky se vypracuje protokol o skutečném stavebně technickém stavu a okolnostech, které jsou pro budoucího vlastníka či správce důležité, změny v nájemních smlouvách, či zápisy do katastru nemovitostí. Při tomto předání se vypracovává předávací protokol, kde jsou uvedeny všechny právní náležitosti a jsou k němu přiloženy všechny důležité dokumenty, zprávy a revize[1].

4.6.1 Přílohy předávacího protokolu

- Výpis z listu vlastnictví
- Dokumentace o stavebně technickém stavu
- Podklady pro výpočet daní a poplatků
- Smlouvy s bankovními ústavy, hypotéky
- Seznam prováděných oprav, termíny provedených kontrol a revizí
- Nájemní smlouvy na bytové a nebytové prostory
- Písemnosti podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů – například při prodeji
- účetnictví
- Smlouvy o provedených pracech
- Stavebně technická dokumentace – kolaudační rozhodnutí, pasporty, stavební povolení
- Stavy měřidel a energií dodávaných do domů
- Inventura vybavení (paliv, vybavení společných prostor, zahrad)
- Revizní zprávy elektroinstalace, plynovodů, komínů, STA, výtahů, přístrojům požární ochrany
- Smlouvy a inventura odpadových nádob[7].

Jakmile budova změní správce, tak jedním z prvních kroků by mělo být zajistit v domě informaci o kontaktní adrese osoby či správce a kontaktní adresy na osobu pověřenou úklidem společných prostor, popřípadě chodníků, provoz výtahů, STA. Dále by měl být uveden kontakt na havarijní a pohotovostní službu.

Při přebrání domu do správy by jedním z prvních kroků měla být i prohlídka bytových jednotek a nebytových prostor a spolu s nájemcem vypracovat zprávu o tom v jakém stavu se byt nachází. U nebytových prostor se vypracovává protokol o předání nebytového prostoru[1].

4.7 Evidence pro správu domů a bytů – Pasportizace

Ve vztahu k obytnému domu se myslí dokumenty o současném stavebně technickém stavu, a to jsou zejména tyto:

- Pasporty domů, bytů a nebytových prostor. Je to technickoekonomická dokumentace sloužící pro lepší evidenci majetku, jeho počtech a rozměrech .
- Znalecké posudky týkající se nemovitostí, např. statický posudek.
- Revizní správy elektroinstalace, plynoinstalace, STA, komínů, výtahů. Vlastník bytového domu je ze zákona povinen zajišťovat celou řadu revizí a kontrol. Tyto povinnosti je třeba znát a mít na zřeteli i když vlastník svěřuje objekt do rukou jinému subjektu.
- Protokoly či záznamy o prohlídkách domů, bytů či nebytových prostor. Preventivní péče, které jsou základem preventivní prohlídky a z nich odpovídající požadavky na opravy a zabezpečení běžné údržby je základem péče o domovní a bytový fond. Cílem preventivních prohlídek je včasné zjišťování závad a předcházet tak vážným závadám nebo haváriím[6].

Důležité je ale ovšem i sledování a průběžná kontrola stavu nejen domu ale i bytových a nebytových jednotek a prostor i mimo termíny kontrol a revizí. Příkladem dokumentace, která umožňuje majiteli průběžné sledování stavebně technického stavu objektu i jeho částí je pasportizace.

Technickoekonomické údaje v pasportech jsou sledovány na jednotlivých částech a prvcích, z kterých se skládá objekt, na nichž je pasport realizován. V dřívějších dobách se prováděl posport pomocí karet s údaji, dnes je již systém přepracován do počítačů, pomocí Software a umožňuje tak větší přehled o svěřeném majetku.

Obr. 2 Příklad pasportizace objektu – z webu firmy MIKROS,a.s.

5. Výhody a nevýhody vlastní správy a outsourcingu

O tom, zda některou část činnosti své firmy nebo organizace svěřit do rukou jiného subjektu by se mělo dojít po zralé úvaze odpovědného vedení. Outsourcing je ze své podstaty výhodný nástroj pro firmu jak ušetřit náklady v řádu 5 – 30%, ale skrývá taky celou řadu rizik. V případě, kdyby se nepovedl přechod z vlastní správy na outsourcing, tak by mohlo dojít k vážnému ohrožení samotné mateřské firmy například ztrátou důvěry klientů. Proto je důležité při takto závažném rozhodnutí zvážit několik hledisek:

5.1 Výhody outsourcingu

- Transparentní plánování nákladů na údržbu a rozvoj.
- Snížení celkových nákladů na - náklady na management, odstranění skrytých nákladů.
- Snížení investičních nákladů, které mohou být převedeny na náklady provozní.
- Správný rozsah údržby, oprav a revizí na základě flexibilních servisních smluv.
- Garantovaná kvalita a úroveň služeb.
- Přenesení rizik na dodavatele.
- Výrazně pohotovější reakce na nové nároky a zavádění nových technologií a postupů bez nutnosti plánování investic.
- Odpadá starost s udržováním kvalifikace odborných zaměstnanců.
- Zjednodušení podmínek pro reorganizaci.
- Přísun kapitálu v případě odprodeje aktiv.

5.2 Nevýhody outsourcingu

- Největším z nich je stanovení rozsahu služeb.
- Základem dobrých vztahů při outsourcing je důvěra a komunikace mezi oběma stranami. Dojde-li v tomto směru k problému, nemůže to správně fungovat.
- Velká očekávání ze strany zákazníka.
- Ztráta odborných zdrojů
- Závislost na dodavateli[8].

5.3 Výhody správy budov pomocí vlastních prostředků

- Znalost vnitropodnikových procesů.
- Nemusí se vyplácet odstupné pro odcházející zaměstnance.
- Může to být jistá konkurenční výhoda na trhu.
- Nehrozí výpadek kvality v případě zaškolování se a seznamování s novými dodavateli[13].
- V případě výpadku se zjedná rychlejší náprava.
- Odpadá zkoumání kompetencí, je jasnější kdo má danou věc na starosti.
- Nehrozí ztráta důvěry klienta z důvodu výpadku dodavatele[13].

5.4 Nevýhody správy budov pomocí vlastních prostředků

- Vyšší náklady spojené s vedením odborné organizace nebo odboru.
- Nutnost mít kromě provozních zaměstnanců i patřičný management.
- Odvádění pozornosti od hlavní výrobní činnosti, popřípadě větší administrativa[8].

6. Aplikace na konkrétní příklad města Znojma

6.1 Lokalizace znojemska

Město Znojmo se nachází v jihozápadní části Jihomoravského kraje u hranic s Rakouskem a od krajského města Brna je vzdáleno cca 70 km. Město Znojmo je přirozeným centrem zemědělsko-průmyslového okresu, který svou rozlohou 1 637 km² patří k největším v ČR. Počtem 114 tis. obyvatel se řadí k průměrně obydleným okresům. Katastrálního území města Znojma se dotýká Národní park Podyjí, jehož přirozenou osou jeho celého území je řeka Dyje.



Obr. 3 mapa Jihomoravského kraje – web JMK

Znojmo je město s rozšířenou působností ležící na jižní Moravě. Nachází se na levém břehu řeky Dyje a zaujímá rozlohu 65,93 km² a čítá 34 759[14] obyvatel. Je to tedy druhé největší město Jihomoravského kraje, který vznikl roku 2000. Až do roku 2000 bylo město centrum správního okresu Znojmo, který se nyní vztahuje pouze na oblast soudnictví. Znojmo se stále ještě potýká s negativními následky poválečného odsunu obyvatelstva i s polohou na okraji Jihomoravského kraje. Přesto se však pomalu stává vinařskou turistickou

metropolí jižní Moravy a díky své poloze nedaleko hranic může těžit i z příhraničních vztahů posílených vstupem do Evropské unie. Dlouhodobým problémem Znojma je především dopravní napojení, ať už na Brno, či na dálniční síť.

6.2 Urbanistický vývoj města Znojma

Území města Znojma bylo obydleno již v době prehistorické, což dokládají bohaté archeologické nálezy. Nejstarší zmínka o něm je z roku 1048. Roku 1226 bylo Přemyslem Otakarem I. povýšeno na královské město s udělením privilegií. Historický rozvoj města vyvrcholil ve 14.století výstavbou měšťanských kamenných domů. Střed města s památkami v románském, gotickém, renesančním a barokním stylu byl prohlášen v r. 1971 městskou památkovou rezervací. Městská památková rezervace chrání staré město s křivolakými uličkami původního pozdně románského půdorysu z poč. 13. stol., odděleného od nového města z velké části zachovanými hradbami. Podzemí z 15. až 17. stol. tvoří propojené několikapatrové bývalé sklepy měšťanských domů. Nejvýznamnějším památkovým objektem je národní kulturní památka rotunda sv. Kateřiny, pocházející z 11. století, s freskami z roku 1134[15].

Středověké město si zachovalo podobu pevnosti – společně se zeměpanským hradem – až do přelomu 18. a 19. století. Prudký hospodářský rozvoj v druhé polovině 19. století zejména pak vliv vzniku československého státu, se odráží ve stavební expanzi rozšiřující město za středověké hradby. Rozvoj města nastává s budováním císařských silnic do Brna, Prahy a Vídně[16]. Průmyslová oblast Znojma vzniká jihovýchodně od historického centra. Dále došlo k administrativnímu sloučení města s předměstskými osadami, které byly změněny v nové obytné soubory nájemných domů a rodinných domků.

Po II.světové válce dochází k útlumu, který na čtyři desetiletí podstatně ovlivnil hospodářský, politický a kulturní život v celé oblasti. V této době je využíván především zemědělský potenciál území s vysokou koncentrací pracovních příležitostí v zemědělství. Průmyslovou základnu představují převážně zpracovatelská odvětví zemědělské produkce a místních zdrojů nerostných surovin. K zásadním změnám dochází po politických změnách a otevření hranic se sousedním Rakouskem. Otevřením přechodů a dopravním propojením na rakouský region je ovlivňována zaměstnanost obyvatel a všechny ekonomické aktivity s dopadem na rozvoj území. Znojmo se stává novou důležitou vstupní

branou do České republiky[15]. Všechny tyto skutečnosti se projeví na skladbě a hlavně stavu bytového fondu, zejména v období po odsunu sudetských Němců, kteří tvořili velkou část obyvatel a výstavbě panelových sídlišť na dřívějších předměstích.

6.3 Bytová politika města

Bydlení, jeho kvalita a dostupnost tvoří jednu ze základních lidských potřeb. Město Znojmo stejně jako ostatní města České republiky si jsou vědomy důležitosti řešení otázky bydlení. Aktivní přístup státu je předpokladem pro zajištění uspokojivé úrovně bydlení pro všechny skupiny obyvatel[16].

Bydlení má, vedle ekonomických aspektů, především význam sociální:

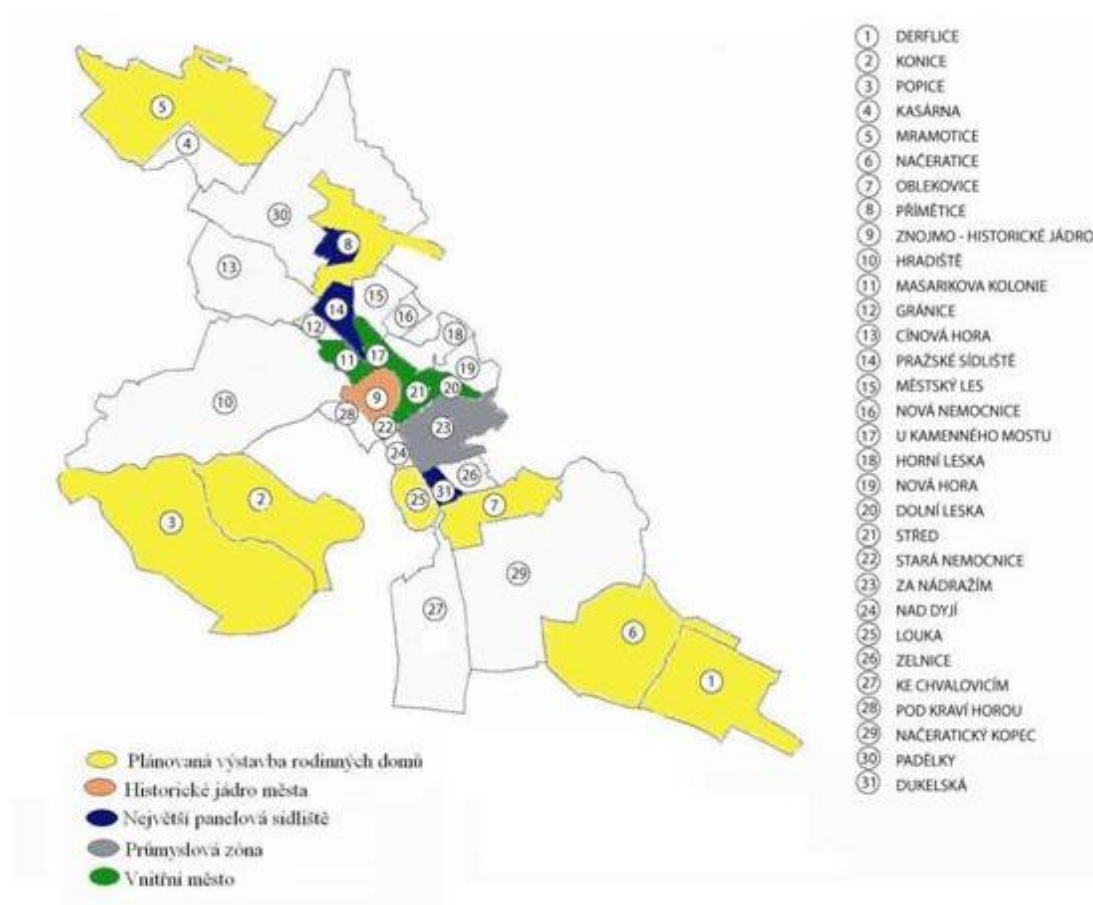
- bydlení je základní lidskou potřebou a samo o sobě slouží k uspokojování dalších lidských potřeb.
- bydlení je důležitým prvkem, určujícím životní úroveň lidí.

Dříve docházelo v jednotlivých etapách k odprodeji bytů z majetku města a to za nižší ceny než byly ceny tržní. Nové vedení radnice, vzešlé po volbách v roce 2006 mělo v plánu rozprodat zbývající byty již za ceny blízké se tržním. Tento přístup se stal ale neprůchodný díky blížícím se senátním volbám a velké nespokojenosti obyvatel v nájemních domech, kdy podle jejich názoru porovnání cen a současného technického stavu objektů se zanedbanou údržbou nebylo vyhovující. Město tedy přistoupilo k řešení, že si obecní byty ponechá a bude je prodávat, až se sežene peníze na jejich rekonstrukce. V současnosti se zkoumají různé programy na obnovu domů formou dotačních programů jako je PANEL, nebo Regenerace panelových sídlišť

6.4 Bytový fond města Znojma

Z údajů zjištěných při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 bylo zjištěno, že v katastru města Znojma se vyskytuje 4494 domů, z toho 4154 jsou domy obydlené. Bytů trvale obydlených v domovním fondu města Znojma je 13317, z toho trvale obydlených bytových domů je 9668 a rodinných domů 3537. Průměrný počet osob na byt se rovnal číslu 2,67 a průměrná plocha jednoho bytu byla 61,24 m²[20]. Podle stáří domů bylo zjištěno, že výstavba se pomalu rozjíždí a v dalších letech můžeme očekávat další

přibývání domovního fondu. Ovšem i přes snahu stavět stále nové domy má Znojmo jeden z nejstarších domovních fondů v Jihomoravském kraji (podíl domů postavených po roce 1945 zde činí pouze 62,0 %). Obytné území města Znojma je z 50 % tvořeno novou bytovou výstavbou v sídlištích a novými rodinnými domky postavenými v posledních padesáti letech (7 246 b.j.) 21,7 %



Obr. 4 mapa katastru Znojmo – ze stránek města Znojma

7. Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace

7.1 SNMZ Historie

Ve městě Znojmě je několik subjektů, které se zabývají správou bytového fondu, například bytové družstvo Znojemčan nebo bytové družstvo Pozemních staveb, nicméně největší podíl na trhu bytů ve správě patří Správě nemovitostí města Znojma. Tato organizace je příspěvkovou organizací města a byla založena 19. listopadu 1991 usnesením MZ Znojma č.25/91 odst. 2b jako Správa domovního fondu města Znojma (Dále jen SNMZ). Od 1.7. 2008 došlo k reorganizaci organizace z důvodu rozšíření její působnosti o správu sportovišť a tak ZM usnesením č. 59/2008 bod č. 2774 ze dne 17.6. 2008 schválilo s účinností od 1.7.2008 změnu názvu na nový název Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace (Dále jen SNMZ) [18].

7.2 Forma a pozice ve struktuře města

Správa nemovitostí města Znojma je příspěvkovou organizací města, úředně spadající pod majetkový odbor městského úřadu (viz. Příloha č.2). Pod jehož působnost spadají bytové úseky, který nás v rámci této bakalářské práce zajímají nejvíc, tyto kompetence:

- Zajišťuje bytové náhrady dle zvl. předpisů.
- Přípravuje a realizuje prodej a pronájem bytů, domů, zastavěných pozemků a vnitrobloků v majetku města v souladu s usneseními orgánů města, připravuje a realizuje směny a pronájmy nebytových prostor v souladu s usneseními orgánů města, a to vše v působnosti odboru majetkového t.j. zejména:
 - uděluje souhlas k sepsání nájemních smluv,
 - uděluje souhlas ke směnám bytů,
 - uděluje souhlas k přenechání části bytu k podnájmu,
 - řeší spory v bytové oblasti připravuje materiály pro jednání orgánů města,
 - spolupracuje s bytovou komisí,
- Účastní se při soudním vystěhování z bytu a exekuce v bytech.
- Realizuje úkoly zřizovatele Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace (SNMZ) [21].

7.3 Rozsah působnosti SNMZ

SNMZ má na starosti přibližně 4191 bytů a 352 nebytových prostor v 375 bytových domech v majetku města Znojma, kterým organizace poskytuje komplexní služby spojené s jejich správou. Při reorganizaci v roce 2008 došlo k úpravě rozsahu jejího pole působnosti tím, že pod správu nemovitostí přešly i další objekty, které byly samostatně řízené a jimiž bylo město Znojmo zřizovatelem a správcem. Město se tím tak snažilo zpřehlednit a zjednodušit správu sportovních areálů. Konkrétně se jedná o tyto areály:

- Zimní stadión (Hostan aréna)
- Městské kluziště
- Koupaliště Pohoda v Louce
- Koupaliště v Mramotících
- Městské lázně
- Sportovní víceúčelová hala na ulici J.F. Curie
- Sportovní areál s městským stadiónem v Husových sadech
- Tenisové kurty
- Skateboardové hřiště Sokolská ul.
- Ubytovna ul. Kuchařovická

Kromě toho má v kompetenci i:

- Veřejné osvětlení
- Hlášení havárií (voda, plyn, topení, elektro, veř. osvětlení)

7.4 Personální politika u SNMZ

Správa nemovitostí má po sloučení s výše jmenovanými sportovními areály 75 zaměstnanců. Velká většina z nich se ale stará o sportovní areály, kde je potřeba specialistů k sofistikovaným technickým zařízením pro dané pracoviště, jako je provoz a údržba chladících zařízení, vzduchotechniky nebo vodního hospodářství. Co se týče revizí vyhrazených zařízení, oprav, odečtu stavů měřidel energií, tak tyto služby zabezpečuje

správa nemovitostí formou outsourcingu. Kdy si kontrahuje firmy či živnostníky, a to buď přímo nebo formou výběrových řízení o veřejné zakázky dle zákona č. 137/2006 Sb..

Vlastní organizace SNMZ má pak pouze 7 zaměstnanců, kteří se starají o věci managementu a předepisování nájmů a to:

- ředitel
- sekretářka
- vedoucí technického úseku
- 4 provozní technici

SNMZ dále zaměstnává 70 domovníků, kteří mají na starost, úklid společných prostor, hlášení případných závad nebo poruch. Tito lidé nejsou v klasickém zaměstnaneckém úvazku, ale jsou najímání prostřednictvím smlouvy o dílo a odměňování jsou formou úlevy z nájmu odpovídajícím rozsahu jejich výkonu.

7.5 Finanční toky

Příjmy organizace plynou z nájmů vybraných za pronájem bytů a nebytových prostor. Ročně se na nájemném z bytových a nebytových prostor vybere přibližně okol 100 mil. Kč a zpět do údržby jde kolem 85 mil./Kč/rok. Ve městě Znojmě jsou všechny byty s regulovaným nájemem. Pro porovnání uvádím poměr ceny bytu bez regulovaného nájmu a s regulovaným nájemem v městě Znojmě.

Průměrné tržní nájemné z bytu: 5 440 Kč/měsíc

- cena za metr čtvereční: 80 Kč/m²

Regulované nájemné standard. bytu: 2 415 Kč/měsíc

- cena za metr čtvereční: 45 Kč/m²

Průměrný byt:

družstevní i osobní vlastnictví - podlahová plocha 68 m², opotřebení cca 40%

Informace z: 24. 02. 2010

Tab.1 Finanční toky v SNMZ za rok 2009 – poskytl ing. Janotka, ekonomický náměstek SNMZ

Náklady	Částka (tis.Kč)
Materiál + energie	2 500
Služby, náklady na domy, revize	6 500
Opravy a údržba domů	68 400
Mzdy (pracovníci + 70 domovníků)	7 200
Odpisy	700
Náklady na software (investice)	400
Náklady celkem	85 700
Příjmy	Částka (tis.Kč)
Nájemné z bytů	87 000
Nájemné z nebytových prostor	13 500
Výnosy z nájemného celkem	100 500

Dlužné nájemné je samozřejmě vymáháno. Pokud nezaplatí uživatel 2. nájem, je upomínán, dále jsou posílány návrhy na žalobu popř. návrh na vyklizení. Otázkou žalob se zabývá externí právnícká firma, otázkou vyklizení pak majetkový odbor MÚ. Celkové dlužné nájemné činilo k 31. 12. 2009

- z bytů: 7 747 463 Kč
- z nebytových prostor: 3 004 154 Kč

Z Výše zmíněných údajů nám vyplývá, že současný stav a způsob údržby bytů stačí současná výše nájemného. Kdy se vybere cca 87 mil. Kč/rok a na údržbu jde 85,7 mil. Kč/rok. Tato částka, ale pokryje pouze nejnutnější nahodilé opravy. Pokud by měly opravy a údržba bytového fondu probíhat obvyklým způsobem, navrhuji tři možné řešení :

- Zvýšení nájemného, formou využití maximální výše deregulace nájemného pro tento rok, která činí 55 Kč/m² místo současných 45 Kč/m²
- Jednorázový investiční vklad do odstranění zanedbanosti údržby.
- Popřípadě kombinaci těchto možností.

7.6 Současný stav a výhled do blízké budoucnosti

V současnosti se bytový fond nachází ve značně zanedbaném stavu, kdy se projevila dlouhodobě zanedbávaná údržba, z důvodu nedostatečných finančních prostředků, které pocházejí pouze z regulovaného nájemného. Provádí se tak jen pravidelné revize a odstraňování vážnějších závad. Nejzávažnější situace je pak u panelových sídlišť, z nichž největší jsou Dukelských bojovníků, Pražská a Přímětice. Posledních několik let se věnovala pozornost především rozvoji cestovního ruchu a na obnovu bytové fondu nezbývalo dostatek prostředků. To se ale postupně mění a město již dostalo 189 mil. Kč na regeneraci panelového sídliště v Příměticích, kdy kromě zateplení fasád a opravy oken dojde i na teréní úpravy, výměnu městského mobiliáře a rekonstrukci chodníků a silnic. Další projekty se připravují a v nejbližších letech budou následovat. Po rekonstrukcích domů a pokud to současná politická situace dovolí, tak opět dojde k privatizaci větší části bytového fondu.



Obr.5 Byt. dům,ZN,ul. Pražská – foto autor



Obr.6 Panel.dům,ZN, ul. Sokolská – foto autor

8. Porovnání s jinými městy

Ne všechna města, se ale vydala cestou ponechání si většiny bytového fondu. Většina měst přistoupila k plošné privatizaci během devadesátých let a ponechala si jen některé objekty jako například sociální bydlení, domovy s pečovatelskou službou, významné architektonické budovy, nebo domy v historických částech měst. Tyto pak pronajímají a o jejich chod se starají městské odbory nebo odborné realitní agentury. Pro porovnání jsem si vybral města Kroměříž a Třebíč, které jsou svoji rozlohou a počtem obyvatel podobné městu Znojmu.

Tab.2 Porovnání správ v Kroměříži, Třebíči a Znojmě – zdroj: příslušné správy

	Znojmo	Třebíč	Kroměříž
Počet bytů a nebytových prostor	4543	560	531
Druh správy bytů	příspěvková organizace	Realitní agentura	příspěvková organizace
Byty s regulovaným nájmem	ANO	ANO	ANO
Nájemné	45 Kč/m ²	50 Kč/m ²	25-55 Kč/m ²
Výběr nájemného	100 mil. Kč/rok	11 mil. Kč/rok	8,5 mil. Kč/rok *
Skladba bytového fondu	Panel. domy a starší bytové domy	Starší bytové domy	Starší bytové domy

* K nájmům se vybírá i poplatek za služby v celkové výši 8 mil. Kč/rok, takže celková vybraná částka činí 16,5 mil. Kč/rok

8.1 Město Třebíč

Bývalé okresní město ležící na Vysočině s počtem 38 000 obyvatel je centrem západní Moravy. Město Třebíč na rozdíl od města Znojma leží ve vnitrozemí republiky a tudíž nebyla v minulosti postižena uzavřením hranic při svém vývoji. Třebíč nebyla historicky příliš významné ani velké město, k jeho rozvoji došlo až s expanzí podniku BOPO Třebíč, kdy bylo nutné pro tento podnik zajistit i ubytování jeho zaměstnanců a později i výstavba jaderné elektrárny Dukovany a tím vzniku panelových sídlišť Týn, Hrádek a Borovina.

Třebíčtí radní se rozhodli vydat se cestou privatizace bytového fondu. Během ní bylo již rozprodáno přes 2500 bytů. Další výprodej se momentálně neplánuje, i když to záleží na dané politické situaci. Většinu bytů si město hodlá ponechat a některé jsou v zástavě bank. Ponechali si pouze starší bytové domy (stáří 50 – 70 let) a domy v městské památkové rezervaci. Tyto byty spadají organizačně pod odbor správy majetku města, který se ale stará jen o organizační záležitosti a veškerou správu má na starosti realitní agentura Jiří Dašar a.s. Velkomeziříčská 1121, Třebíč.

Toto řešení, kdy město nemělo dostatek prostředků pro správu budov a tak tyto budovy odprodali nájemníkům, nebo zájemcům o ně, se zdá na první pohled přínosné. Z mého pozorování je totiž zřejmé, že technický stav se skokově zlepšil a u většiny bytů již došlo k zateplení, výměně oken a lodžií, nebo rekonstrukci střechy. Druhá strana mince je ale to, že noví majitelé se díky těmto opravám dlouhodobě zadlužili u bank a veškeré jimi vybrané peníze jdou na splácení úvěrů a půjček za tyto práce, tudíž brzy nastane situace, kdy opět nebudou peníze na pravidelnou údržbu ostatních stavebně technických částí budov a jejich technických zařízení, i údržbu nových konstrukcí.



(Obr.7 Panel. dům, TR,Borovina – foto autor)



(Obr.8 Byt. dům, ul.Obr.TR,Míru – foto autor)

8.2 Město Kroměříž

Bývalé okresní město leží v srdci Hané na řece Moravě a je známé i jako Hanácké Athény. Kroměříž procházela po dobu své existence plynulým stavebním vývojem a míchají se zde tak všechny historické slohy od středověku až po novověk. Nedocházelo zde k tak velkým nárazovým změnám obyvatel a s tím spjatou potřebou bydlení. Velkou část města zabírala v minulosti kasárna všech druhů vojsk a k nim přilehlé bytové bloky. Počínaje bytovou zástavbou z padesátých let a pro ně typické 3 - 4 podlažní cihlové domy v lokalitě Slovan nebo v pozdějších dobách panelové sídliště Oskol I, Oskol II a Zachar.

V tomto městě došlo taky jak v mnoha jiných k privatizaci městského domovního fondu, která byla ukončena roku 1998. Kdy zůstalo v majetku města 531 bytů a nebytových jednotek. Byty, které zůstaly se nachází většinou v historické části města a pak také sociální byty na sídlišti Zachar. Městu také velice významně pomohlo zařazení na seznam světového kulturního dědictví UNESCO a s tím přísun dalších peněz na opravy historických budov. Většina bytového fondu se nachází ve výborném stavu. Podle údajů získaných z materiálů města pro Ústav územního rozvoje se 65% domů nachází ve výborném stavu, 25% v dobrém a 10% v uspokojivém. K tomu přispívá i fakt, že prostředky na obnovu plynou nejen z nájmu, ale i z poplatků za služby spojené se správou budov. Město tuto služby vykonává jak pro domy ve vlastní správě, tak i pro domy v soukromých rukách, které si ale nestanovily pověřené správce, nebo domovníky. K příjmům z nájmu, které činí přibližně 8,5 mil. Kč/rok, tak přibyla nezanedbatelná částka a to 8 mil. Kč/rok za služby. Díky tomuto opatření, má město větší prostředky pro pravidelnou údržbu a obnovu svých vlastních bytů.



Obr.9 Byt. dům, KM ,Slovan – foto autor



Obr.10 Panel. dům, Oskol.KM, Míru – foto autor

Jsou ale i místa jako je například sídliště Zachar, na kterém bydlí většinou sociálně slabší vrstvy obyvatelstva a kde je potřeba nejdříve vypracovat koncepci rozvoje tohoto území, aby se mohla vyřešit i tato jedna z posledních větších problémových lokalit co se týče stavu bytového portfolia. Další privatizace domů a bytů se v současnosti neplánuje a město si chce ponechat zbytek domů ve své správě, kterou pro ni zajišťuje majetkový odbor města. I zde však hrozí, to riziko, že se nepodaří udržet kvalitu bytového fondu na dostatečné úrovni pro ty majitele domů, kteří se rozhodli odkoupit si domy do osobního vlastnictví z důvodu velkého zatížení úvěry a půjčkami na zeteplování domů a jejich rekonstrukce.

9. Závěr

Tato bakalářská práce je prioritně určena pro vlastníky domů nebo nemovitostí, kteří se rozhodují jakou formu provozu a údržby své nemovitosti si zvolí a o kritériích pro jejich výběr.

Bydlení je základní lidskou potřebou a od její kvality a dostupnosti se odvíjí celá řada společensko-sociálních hledisek životní úrovně lidí. Formy bydlení mohou mít spoustu různých podob, ať už se jedná o bydlení v rodinných domech, nebo v bytových domech, vlastní bydlení, nebo o bydlení v nájemních domech. Jedno mají ale všechny tyto možnosti společné, totiž to, že pokud chceme, aby bylo bydlení dostatečně kvalitní, tak musíme zajistit plnohodnotnou a odbornou péči. Bez kvalitní údržby objekty nemají šanci na udržitelnou obnovu a rozvoj, a tím dochází ke znehodnocení investice věnované jejímu pořízení. V zájmu majitele objektu by tedy mělo být, věnovat této problematice maximální pozornost.

Ve své práci jsem se zaměřil na správu a údržbu bytových domů ve městě Znojmě, prostřednictvím příspěvkové organizace městského úřadu ve Znojmě a to Správy nemovitostí města Znojma. Snažil jsem se popsat její strukturu v souboru města. Zaobíral jsem se způsobem, jakým tato organizace zprostředkovává správu svěřeného majetku její rozsah pravomocí, skladbu svěřených objektů. Věnoval jsem se finančním zdrojům, které zajišťují chod této organizace, jejich původ a následné směřování do obnovy majetku, pravidelné údržby a náklady na její chod. Z podkladů je patrné, že město Znojmo se vydalo cestou přenechání odborných činností, provádění oprav a revizí na specializovaných firmách, které si najímá buď přímo a nebo formou výběrových řízení. Dále jsem nastínil plány a vize města co dělat dál s rozsáhlým bytovým fondem, který se potýká s nedostatkem peněz na údržbu v prostředí s regulovaným nájmem a jeho prakticky nulovou údržbou. Pokusil jsem se také o srovnání s jinými městy v České republice a to konkrétně s Třebíčí a Kroměříží a jejich koncepcí bytové politiky.

Na základě provedených zkoumání a analýz jsem došel k závěru, že v současné bytové správě chybí jasná koncepce jak zacházet s bytovým fondem v dlouhodobém měřítku. Město Znojmo například si velkou část svého bytového fondu ponechalo, i když byly snahy ho odprodat, ale z politických důvodů privatizace neproběhla. Město samotné ale nevynakládá jiné prostředky na bytové hospodářství než jen výběr z regulovaného

nájmu na byty, kde se dlouhá léta údržba zanedbávala nebo vůbec neprováděla. Omezila se jen na nutné revize a odstraňování havarijních stavů. Město Třebíč nebo Kroměříž naproti tomu bytový fond z větší části rozprodalo a ponechalo si jen malou část v historickém centru a ze sociálních důvodů. Nově vzniklá společenství vlastníků si vzala úvěry a půjčky od bank a provedla zateplení a výměny oken a lodžii. Toto opatření se jeví v současnosti jako výhodnější, ale bohužel došlo jen k jednorázovému zlepšení. Kdy se sice zlepšila skokově úroveň bydlení, ale pouze za cenu velkých finančních závazků majitelů a tím opět dochází k tomu, že už nezbyvají finanční prostředky na pravidelnou údržbu a objekty tak přes počáteční zlepšení ve skutečnosti dále strádají v jiných oblastech, jako jsou např. elektroinstalace nebo vodní hospodářství. Na výše zmíněných příkladech je patrné, že na pozicích pověřených pracovníků, chybí profesionálové s povědomím o významu FM pro dané odvětví. Profesionální FM manažeři by byli schopni přinést zlepšení a jasnou dlouhodobou strategii do tohoto odvětví.

Závěrem lze říci, že nejde tedy jasně specifikovat, která forma správy nemovitostí je výrazně lepší, jestli vlastní správa nebo metodou outsourcingu. Ať už se vlastník nemovitosti rozhodne jakýmkoliv způsobem, vždy může nastat situace, kdy nebude realizovaná správa budovy vyhovovat jeho představám a požadavkům o ideálním stavu. To se může týkat finanční stránky, kvality nabízených služeb nebo jejich rozsahu. Rozhodne-li se vlastník pro tu variantu, že se obrátí na specializovanou firmu se zkušenostmi z provozu budov u které předpokládá její znalost profese a orientaci v dané legislativě a problematice, i tak může nastat situace kdy prostředky vynaložené na odbornou správu nebudou odpovídat požadovaným službám. V tom případě se jeví jako lepší varianta provádět tuto službu vlastními prostředky. To se ale zase může projevit v kvalitě odvedené práce, z důvodu menší znalosti všech potřebných úkonů. Každá forma má svoje klady i zápory. Je tedy důležité, aby toto zásadní rozhodnutí prošlo důkladnou přípravou a vlastník si jasně stanovil své představy, požadavky, finanční možnosti a zvážil svou ochotu investovat do pravidelné údržby objektu. Dále také na nabídce správcovských firem, případně na dovednostech a znalostech majitele v tomto odvětví.

10. Seznam použité literatury

Knihy

- [6] NOVÁKOVÁ, H. *Příručka manažera správy a provozu domů a bytů*. Praha: Vydavatelství POLYGON Praha s.r.o. , 2009. 280 s. ISBN 978-80-7273-154-1
- [7] NOVÁKOVÁ, H. *Údržba a správy bytového domu*. Praha: Vydavatelství POLYGON Praha s.r.o. , 2009. 280 s. ISBN 978-80-7273-151-0
- [9] STERNOVÁ, Z. a kolektiv. *Obnova bytových domov hromadná výstavba do roku 1970*. Bratislava: Vydavatelství Jaga Group, 2001. 294 s. ISBN 80-88905-53-2.
- [1] TARABA, M. *Správa domu a obnova bytového fondu*. Praha: Vydavatelství UROUNION Praha s.r.o. , 2004. 262 s. ISBN 80-7317-035-3
- [3] VYSKOČIL, V. K., ŠTRUP, O. *Facility management metoda řízení podpůrných činností*. Ostrava: VŠB-TUO, 2007. 166 s. ISBN 978-80-248-1569-5.

www stránky

- [2] IFMA ČESKÁ REPUBLIKA [online]. 2010 [cit. 2010-03-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.ifma.cz/ArticleList.aspx?PublObjectID=500>>.
- [5] SAGIT nakladatelství právní literatury [online]. 2008 [cit. 2010-01-02]. Dostupný z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=152&typ=r&levelid=OB_094.HTM>
- [8] Inkam [online]. 2009 [cit.2009-12-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.inkam.cz/OUTSOURCING-SLUZEB/Outsourcovat-nebo-neoutsourcovat.html>>
- [10] ePravo [online]. 2009 [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/obcanske-pravo/?pg=51>>
- [12] tzb-info.cz [online]. 2008 [cit. 2010-06-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.tzb-info.cz/t.py?t=3&i=2493>>

- [13] *e15.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-20-04]. Dostupný z WWW:
<<http://www.e15.cz/kancelar/management/outsourcing-dieta-pro-firemni-naklady>>
- [14] *Portál veřejné správy* [online]. 2009 [cit. 2009-10-03]. Dostupný z WWW:
<http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/696?kam=obec&kod=593711>
- [15] *Město Znojmo, stránky o městě Znojmě a jeho okolí* [online]. 2009
[cit. 2010-03-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.znojmo.net/historie>>
- [16] *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 1999 [cit. 2010-03-02]. Dostupné z
WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Socialni-aspekty-bydleni>>
- [17] *Oficiální stránky města Znojma* [online]. 2008 [cit. 2010-03-03]. Dostupný z
WWW: <http://znojmocity.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=19341&id=3193&p1=8671>
- [20] *ČSÚ, jihomoravský kraj* [online]. 2005 [cit. 2010-02-02]. Dostupné z WWW:
<http://www.czso.cz/xb/edicniplan.nsf/o/13-6229-03-2001-4__domy_a_byty>
- [21] *Veřejná správa online* [online]. 2008 [cit. 2010-02-04]. Dostupné z WWW:
http://mesta.obce.cz/mool-vol/dokumenty2.asp?id_org=19341&id=3153

Technické normy

- [11] ČSN EN 15221-1 *Facility management - termíny a definice*. Praha: Český normalizační institut, 2007. 20 s.

11. Seznam grafů

Graf. 1	Struktura životních nákladů stavby – powerpointové prezentace doc. Ing. Františka Kudy, CSc	6
Graf. 2	Dělení bytového fondu – ze stránek Ministerstva pro místní rozvoj ČR	7

12. Seznam obrázků

Obr. 1	Synergie PPP z webu organizace IFMA	5
Obr. 2	Příklad pasportizace objektu – z webu firmy MIKROS	15
Obr. 3	Mapa jihomoravského kraje – z webu JMK	18
Obr. 4	Mapa katastru Znojmo ze stránek města Znojma	21
Obr. 5	Byt. dům,ZN,ul. Pražská – foto autor	26
Obr. 6	Panel.dům,ZN, ul. Sokolská – foto autor	26
Obr. 7	Panel. dům, TR,Borovina – foto autor	28
Obr. 8	Byt. dům, ul.Obr.TR,Míru – foto autor	28
Obr. 9	Byt. dům, KM, Slovan – foto autor	29
Obr. 10	Panel. dům, Oskol KM, Míru – foto autor	29

13. Seznam tabulek

Tab.1	Finanční toky v SNMZ za rok 2009 – poskytl ing. Janotka, ekonomický náměstek SNMZ	25
Tab.2	Porovnání správ v Kroměříži, Třebíči a Znojmě – zdroj: příslušné správy	27

14. Seznam příloh

Příloha č.1	Statistiky bytů v ČR - ČSÚ
Příloha č.2	Organizační schéma zapojení SNMZ do struktur města – web města Znojma
Příloha č.3	Seznam nejčastěji používaných zákonů vyskytujících se při správě budov
Příloha č.4	Výběrové řízení na rekonstrukci výtahu - SNMZ
Příloha č.5	Příklad Pasportu stavebního objektu
Příloha č.6	Příklad správcovské smlouvy

Příloha č.1 Statistiky bytů v ČR

Domovní a bytový fond

v tisících

	1961	1970	1980	1991	2001
Domy celkem	.	1 765,1	1 830,9	1 808,5	1 969,0
z toho: trvale obydlené	1 616,0	1 627,7	1 634,3	1 597,1	1 630,7
z toho: rodinné domy	1 427,2	1 408,1	1 384,1	1 352,2	1 406,8
Byty celkem	.	3 216,6	3 781,4	4 077,2	4 366,3
z toho: trvale obydlené	2 836,4	3 088,8	3 494,8	3 705,7	3 827,7
z toho: rodinné domy	11 776,2	1 652,8	1 604,8	1 525,4	1 632,1

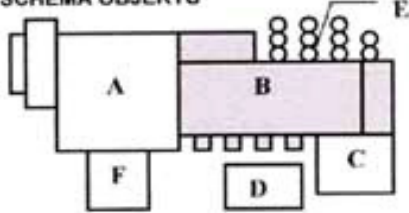
Neobydlené byty podle druhu domu

počet bytů, % a celkem

	1970		1980		1991		2001	
Rodinné domy	88 159	69,0	208 445	72,7	270 073	72,7	372 991	69,3
Bytové domy	30 252	23,7	65 897	23,0	94 984	25,6	149 911	27,8
Ostatní	9 379	7,3	12 223	4,3	6 455	1,7	15 713	2,9
C e l k e m	127 790	100,0	286 565	100,0	371 512	100,0	538 615	100,0
Na 1 000 trvale obydlených bytů připadá neobydlených	4,1	x	8,2	x	10,0	x	14,1	x

Příloha č.5 Příklad pasportu stavebního objektu

SOKOLOVSKÁ UHELNÁ, a.s. – VŘESOVÁ – DIVIZE ENERGETIKA
Pasport č. DE/320B/04 Obj.č. 320 – Chemická úprava vody

DÍL 01: IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVEBNÍHO OBJEKTU	
NÁZEV OBJEKTU: Chemická úprava vody Část B: Hala CHŮV s nadstavbou	ČÍSLO OBJEKTU: 320B
ČLENĚNÍ OBJEKTU, VNĚJŠÍ ROZMĚRY: Část A – Hala směsných filtrů Část B – Hala CHŮV s nadstavbou Hala: 48,0 x 24,0 m, v = 11,0 m Admin. příst.: 6,5 x 24,0 m, v = 9,5 m Louhovna: 18,0 x 10,1 m, v = 8,5 m Část C – Písková filtrace Část D – Neutralizační stanice Část E – Zásobní nádrže Část F – Číření	SCHEMA OBJEKTU 
DRUH KONSTRUKCE: Dvoulodní podsklepená hala (2 PP) s administrativní dvoupodlažní přístavbou u štítu (2 NP) a s přístavbou jednolodní haly louhovny	STÁŘÍ KONSTRUKCE: Všechny původní části cca 36 roků, před 6 lety provedena rekonstrukce a nadstavba administr. přístavby
VLASTNÍK OBJEKTU Sokolovská uhelná a.s. - Vřesová	UŽIVATEL OBJEKTU Divize energetika – vodní hospodářství
UMÍSTĚNÍ OBJEKTU V areálu elektrárny Vřesová	FUNKCE OBJEKTU Chemická úprava procesních vod
ZATŘÍDĚNÍ OBJEKTU DLE KSD: 46 21.13	ZATŘÍDĚNÍ OBJEKTU DLE JKSO: 81232
CHARAKTERISTIKA PROVOZU A PROSTŘEDÍ Hala CHŮV: <ul style="list-style-type: none"> - 1.NP – vnitřní normální: strojovna, původní velin a prostor rozvodny - 1.PP – vnitřní normální: kabelový prostor nad jímkami a pod původním velinem - 2.PP – vnitřní normální: kompresorovna, prostor horizontálních čerpadel, kabelový prostor - vnitřní mokré: čerpací jímky Administrativní přístavek: <ul style="list-style-type: none"> - 1.NP – vnitřní normální: průjezd, dílny, šatna, schodišťový prostor - vnitřní vlhké: umývárna a WC - 2.NP – vnitřní normální: velin, kancelář, jednací místnost, šatna, chodba - vnitřní vlhké: umývárna a WC Přístavba louhovny: <ul style="list-style-type: none"> - 1.NP – vnitřní vlhké a chemicky agresivní: hala louhových nádrží, místnost dávkovacích čerpadel 	
TECHNOLOGICKÉ ZAŘÍZENÍ: Hala CHŮV: 1.NP – vertikální čerpadla, horizontální nádrže výměníků tepla, vertikální nádrže kondenzátních filtrů, potrubní rozvody, zařízení rozvodny, kabelové rozvody, 3 ležaté nádrže procházející východní stěnou haly, mostový jeřáb 5000kg v západní lodi 1.PP – kabelové a potrubní rozvody 2.PP – horizontální čerpadla, potrubní rozvody Administrativní přístavek: vybavení velína Přístavba louhovny: 2 horizontální válcové nádrže, dávkovací čerpadla a plastové potrubní rozvody	
INFORMAČNÍ ZDROJE: <ul style="list-style-type: none"> - část projektové dokumentace - vizuální prohlídka, doměření a stavebně technický průzkum objektu - informace od provozovatele 	

Příloha č.3 Seznam nejčastěji používaných zákonů vyskytujících se při správě budov

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění.
- Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, v platném znění.
- Zákon č.102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č.509/1991 Sb., kterým se mění a upravuje občanský zákoník, v platném znění.
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění.
- Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, v platném znění.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR /katastrální zákon/, v platném znění.
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony /zákon o vlastnictví bytů/, v platném znění.
- Vyhláška č. 580/1990 Sb., kterou se provádí zákon o cenách, v platném znění.
- Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů /zákon o oceňování majetku/.
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).

Smlouva o obstarání správy domu

Smlouva o obstarání správy domu a výkonu některých práv a povinností vyplývajících ze vztahů ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví

uzavřená podle § 566 až 576 obchodního zákoníku a zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen "zákon o vlastnictví bytů"), ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Společenství

se sídlem: Praha 6, Vlastina č.p.850
zapsané: v rejstříku SVJ vedeném MS v Praze, odd.S vložka č.
zastoupené: předsedou výboru
místopředsedou výboru
bank. spojení :
IČO:
(dále jen „Společenství“)

a

ANESO, s.r.o.

se sídlem: Vlastina 34/887, 161 00 Praha 6,
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, odd. C vložka
52632
zastoupená: Alenou Majerovou, ředitelem
bank. spojení: 19-8474000287/0100 - KB Praha 6.
IČO: 25 13 54 31, DIČ: CZ25135431
(dále,jen "Správce domu")

Společenství na straně jedné a Správce domu na straně druhé uzavírají tuto smlouvu o obstarání správy domu.

I.

Výklad některých pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) jednotkou byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu
- b) společné části domu jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka domu, učiněném podle §5 zákona o vlastnictví bytů a vloženého do katastru nemovitostí:
 - ♦ základy včetně izolací, obvodové zdivo stěn a průčelí, hlavní vnitřní zdivo mimo bytových příček, střechy včetně světlíků společných prostor
 - ♦ veškerá vnitřní schodiště
 - ♦ vnější zpevněné plochy chodníků – přístup.chodníky před vstupy
 - ♦ výtahy, šachta,strojovna
 - ♦ dveře u vstupů do domu, okna, okenní stěny a dveře přímo přístupné ze společných prostor
 - ♦ chodby, úklidové místnosti
 - ♦ rozvody dešťové a splaškové kanalizace, vody, elektřiny, domovní elektroinstalace a rozvody telekomunikací, rozvody elektřiny končí u bytového jističe
 - ♦ rozvody společné televizní antény, včetně samotné antény a jejího zařízení

- ♦ ležatá kanalizace dešťová a splašková v úseku od budovy až k revizní šachtě umístěné ve veřejném chodníku. Vodovodní přípojka od vodoměrné šachty k budově, tělo vodoměrné šachty a uzavírací ventil
- c) běžnou opravou a udržováním společných částí domu se rozumí oprava a údržba, jejichž náklady nepřesáhnou částku 5.000,- Kč bez DPH na jednotlivou akci
- d) velkou opravou se rozumí rozsáhlá nebo celková oprava nebo výměna společných částí domu nad rozsah běžných oprav a udržování
- e) službami se rozumí plnění poskytovaná s užíváním jednotek (např. dodávka vody; odvoz odpadu, osvětlení společných prostor, topení apod.)
- f) správou domu správa, provoz a opravy společných částí domu včetně poskytování služeb spojených s užíváním jednotek
- g) seznam vlastníků jednotek tvoří přílohu této smlouvy
- h) objektem (domem) se rozumí č.p. 850 Praha 6-Ruzyně, ul.Vlastina

II.

Předmět smlouvy

- 1) Předmětem této smlouvy je úplatné zajišťování správy domu a výkonu některých práv a povinností vyplývajících ze vztahů ke společným částem domu a k jednotkám v domě, jejichž subjekty jsou vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí domu.
- 2) Obstaravatelská činnost spočívá v právních jednáních jménem Společenství a na jejich účet.

III.

Oprávnění Správce domu

- 1) Správce domu je oprávněn k následujícím jednáním a činnostem jménem Společenství:
 - a) Obstarávání oprav; udržování a provozu společných částí domu, s tím spojených předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi
 - b) Obstarávání výkonů práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu
 - c) Úkonům ve stavebním, vodohospodářském a jiném řízení a ve všech dalších případech, ke kterým není třeba zvláštní plné moci
 - d) Poskytování dalších služeb spojených s užíváním jednotek, vyžádaných vlastníky jednotek, cestou výboru Společenství, připravování podkladů k přiznání daně z nemovitosti vztahující se k domu
- 2) V rozsahu oprávnění podle odstavce 1) této smlouvy je Správce domu oprávněn k veškerým jednáním a k uzavírání příslušných smluv (smlouvy o dílo, o opravě věci, o kontrolní činnosti, kupní smlouvy na dodávku vody, tepla, elektrické energie, odvozu odpadu, apod.po projednání s výborem Společenství) včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.
- 3) Správce domu může ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.
- 4) Správce domu, jako pověřená osoba musí mít ve výpisu z obchodního rejstříku u obchodního soudu v předmětu podnikání kromě jiných činností i správu nemovitostí a musí na tuto činnost mít živnostenský list.
- 5) Správce domu má na své náklady uzavřenou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody z vlastní podnikatelské činnosti, které by mohly vzniknout v souvislosti s výkonem správy nemovitostí.
- 6) Kromě výše uvedených oprávnění provádí Správce domu jménem Společenství na jejich účet další činnosti, ke kterým byl zmocněn usnesením ze shromáždění Společenství.

IV.

Povinnosti Správce domu

- 1) Správce domu je povinen zajišťovat zejména:
 - a) odstranění havárií (zabezpečit pohotovostní službu)
 - b) běžné opravy a udržování bez souhlasu určených zástupců Společenství do částky 5.000,-Kč za jednotlivou opravu

- c) velké opravy a rekonstrukce jen na základě rozhodnutí určených zástupců Společenství, které obsahuje:
- způsob zajištění dodavatele projekčních a stavebních prací
 - způsob financování
 - zastoupení ve věcech stavebního řízení a kontrolní činnosti
- d) předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení a odstranění závad zjištěných těmito
- kontrolami, zkouškami a revizemi v termínech uvedených v revizní zprávě
- e) vedení a archivace technické dokumentace (projektová dokumentace, revizní zprávy)
- f) zpracování návrhu plánu oprav na následující rok a jeho předložení výboru Společenství vždy do 30.11. běžného roku.
- 2) Správce domu je povinen na úseku obstarávání služeb spojených s užíváním jednotek zajišťovat zejména:
- a) poskytování služeb uvedených v této smlouvě, přitom se řídit obecně závaznými a technickými předpisy
 - b) předepisování a vybírání záloh za služby a fond oprav
 - c) vyúčtování a rozúčtování nákladů za služby mezi vlastníky jednotek nejpozději do 30.6. následujícího roku
- 3) Správce domu je dále povinen:
- a) vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu odděleně zvlášť na úseku oprav a udržování a zvlášť na úseku služeb poskytovaných s užíváním jednotek a na požádání umožnit pověřenému zástupci Společenství nahlédnout do účetních dokladů a knih.
 - b) Vyúčtovat fond oprav vždy čtvrtletně a finanční prostředky převést na účet Společenství uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 15. dne druhého měsíce po skončení čtvrtletí. Součástí vyúčtování je soupis dlužníků a jejich dlužných částek.
 - c) Písemnou zprávu o stavu hospodaření, příjmech a vydáních v uplynulém období zpracovávat a předkládat Společenství po konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku nejpozději 31.5. následujícího roku
 - d) V případě skončení smluvního vztahu je Správce domu povinen zpracovat a předložit Společenství souhrnnou zprávu o hospodaření s účetní uzávěrkou ke dni skončení smluvního vztahu. Po srážce sjednané a v účetní závěrce vyúčtované odměny za správu je pak povinen neprodleně převést prostředky Společenství na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
 - e) Správce domu je povinen zástupce Společenství neprodleně informovat o potřebě vynaložit jednorázově na správu domu předpokládané náklady vyšší než je zůstatek aktiv finančních prostředků na účtu domu. Dále bude v takovém případě zajišťovat pouze nutné havarijní opravy, které nesnesou odkladu.
 - f) Výběr firmy pro provádění oprav podle bodu 1.c) a d) bude vždy konzultován a odsouhlasen pověřenými zástupci Společenství.
- 4) Správce se zúčastní fyzické přejímky objektu a zajistí potřebnou technickou pomoc.

V.

Povinnosti Společenství a vlastníků jednotek

1. Vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu výboru Společenství, v případě havarijního stavu přímo správci domu potřebu oprav v domě, které má podle této smlouvy zajistit Správce domu, a umožnit jejich provedení.
2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotek. Pro případ havárie i bez předložení vyzvání.
3. Vlastník jednotky je povinen oznámit správci domu a výboru Společenství každou skutečnost trvalého charakteru rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek, zejména v počtu členů domácnosti, do 30 dnů od jejich vzniku.
4. Práva a povinnosti vlastníků jednotek vůči sobě navzájem upravují §§ 13-16 zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
5. Za Společenství, které podle zákona zastupuje vlastníky jednotek, jsou se Správcem domu oprávněni jednat členové výboru Společenství.

VI. Úhrada nákladů, zálohy, vyúčtování

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu. K tomu účelu budou vlastníci jednotek skládat pravidelné měsíční zálohy na zajištění služeb a do fondu oprav prostřednictvím SIPO.
- 2) Správce domu může v průběhu roku změnit výši měsíčních záloh na úhradu nákladů služeb, je-li pro to důvod vyplývající ze změny dané zvláštním předpisem nebo ze změny rozsahu či kvality poskytované služby. Výše měsíčních záloh na opravy a udržování společných částí domu (fond oprav) je stanovena shromážděním Společenství a Správce domu může na základě řádného zdůvodnění navrhnout její úpravu, kterou předloží Společenství k projednání a schválení.
- 3) Správce domu vyúčtuje Společenství náklady na správu domu jedenkrát ročně ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku.
- 4) Náklady na služby spojené s užíváním jednotek budou rozúčtovány mezi vlastníky jednotek podle pravidel uvedených v § 11 vyhlášky MF ČR 176/93 Sb., nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 5) Výsledný nedoplatek nebo přeplatek z vyúčtování je splatný do 30 dnů od ukončení reklamačního období, které je čtrnáctidenní.

VII. Odměna Správce domu

- 1) Za vedení správy domu v rozsahu sjednaném v článku I. přísluší Správci domu správní odměna

za 1 jednotku měsíčně	117,65 Kč
DPH 19%	22,35 Kč
<u>za 1 jednotku měsíčně vč.DPH</u>	<u>140,00 Kč</u>
- 2) Tuto odměnu je Správce domu oprávněn převést z účtu Společenství současně s odměnou za vedení účetnictví.
- 3) Správce domu je oprávněn po ukončení kalendářního roku provést vyúčtování zaplacené odměny podle odst. 1 a požadovat po výboru Společenství doplacení nezaplacených odměn.
- 4) Odměnu může správce zvýšit jen po předchozí dohodě se Společenstvím.

VIII. Porušení smluvních povinností

- 1) Poruší-li Správce domu svou smluvní povinnost tím, že neposkytuje smlouvené služby včas a řádně, a dojde-li porušením těchto povinností ke slevě úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytové jednotky, pak za tuto škodu odpovídá Správce domu.
- 2) Při opakovaném nebo závažném porušení povinností Správce domu uvedených v odstavci 1 může Společenství od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou dle čl.IX.
- 3) Při nedodržení dob splatnosti dohodnutých v této smlouvě je smluvní strana, která je v prodlení, povinna platit úroky z prodlení podle občanského zákoníku a nařízení vlády č.142/1994 Sb.
- 4) Vznikne-li v důsledku porušení smluvní povinností druhé straně nebo třetím stranám škoda, použijí se ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu. V takovém případě nevzniká poškozené straně nárok na vyplacení smluvní pokuty.
- 5) Pokud vlastník jednotky nezaplatí předepsané zálohy za služby i přes písemné upozornění, je Správce domu oprávněn vyžadovat její zaplacení od Společenství. Skutečnost, že vlastník jednotky neplatí předepsané zálohy za služby a do fondu oprav, je Správce domu povinen neprodleně oznámit výboru Společenství.

IX. Platnost smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

- 3) Tuto smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Výpovědní doba je šest měsíců a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhou smluvní stranou.

X.

Závěrečná ujednání

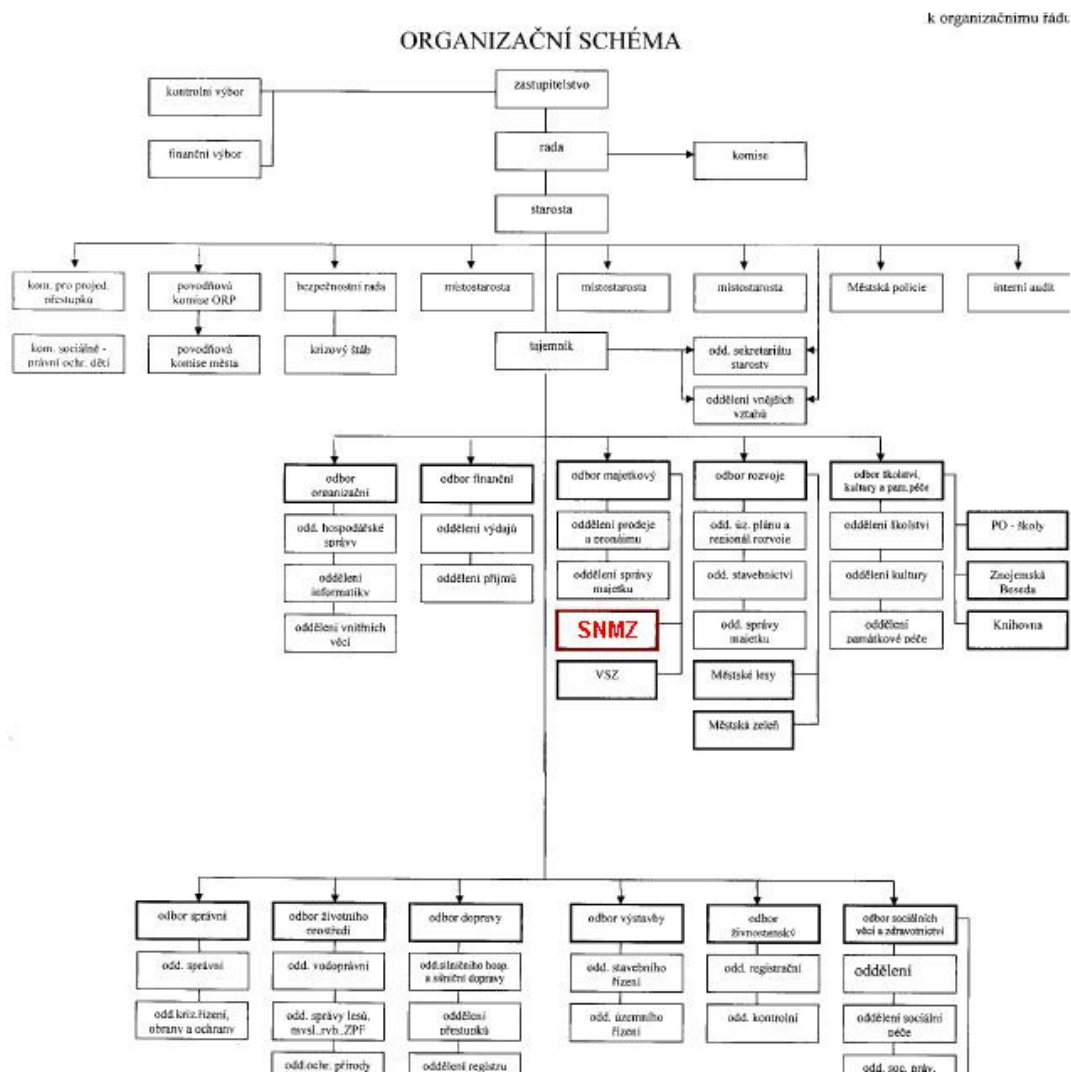
- 1) Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů, ve znění platných změn a doplnění těchto zákonů a stanovami Společenství.
- 2) Společenství tímto uděluje plnou moc správní firmě ANESO, s.r.o. se sídlem Vlastina 34/887 v plném rozsahu a to: ke všem jednání a úkonům, které jsou nezbytné k zajištění činnosti - správy domu, údržby a oprav, která je blíže specifikována v článku III. a IV. této smlouvy. Tato plná moc platí po celou dobu trvání této smlouvy.
- 3) Tato smlouva obsahuje 5 stran a je vyhotovena ve 2 vyhotoveních. Správce domu a výbor Společenství obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.

V Praze dne:

.....
za Společenství

.....
za Správce domu

Příloha č.2 Organizační schéma zapojení SNMZ do struktur města



Správa nemovitostí města Znojma p.o.

se sídlem Znojmo, Pontassievká 14, PSČ 669 02 IČ: 00839060

vypisuje

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ

na práce spojené s rekonstrukcí osobního výtahu na objektu Pražská 61/2262

Podmínky:

1. Vymezení plnění

Práce spojené s celkovou rekonstrukcí osobního výtahu dle ČSN a EU (kompletní výměna výtahu) - nový výtah, maximální možné zvětšení kabiny a nosnosti. V případě, že bude více variant nosnosti, uveďte v nabídce všechny včetně cenových podmínek.

- demontáž stávajícího zařízení včetně odvozu a likvidace
- montáž nových součástí
- zednické začištění po montáži
- zajištění stavebního ohlášení nebo stav.povolení
- vypracování stavební dokumentace k novému výtahu
- uvedení výtahu do provozu

Nabídky musí obsahovat:

- nosnost nového výtahu
- rozměry kabiny nového výtahu
- spotřebu el. energie nového výtahu
- zemi původu komponentů
- cenové podmínky záručního a pozáručního servisu
- dobu trvání rekonstrukce
- celkovou nabídkovou cenu vč. DPH na jednotlivé obory a specifikaci za materiál a práci
- návrh smlouvy o dílo

Varianty: 1) trakční
2) bubnový

2. Doba a místo plnění

3. - 4. čtvrtletí 2010, objekt Pražská 61/2262

3. Kvalifikační předpoklady uchazeče

Uchazeč musí prokázat tyto kvalifikační předpoklady:

- doklady o oprávnění podnikání (ŽL, výpis z OR)
- čestné prohlášení uchazeče, že nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin ani nedošlo k zahlazení odsouzení trestného činu, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání
- čestné prohlášení uchazeče, že na jeho majetek není prohlášen konkurs nebo návrh na prohlášení konkursu nebyl zamítnut pro nedostatek majetku dodavatele nebo vůči němuž není povoleno vyrovnání nebo zavedena nucená správa nebo není v likvidaci
- čestné prohlášení, že nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, nedoplatky a penále na veřejném zdravotním pojištění a na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele

V případě, že předkládá společnou nabídku více osob, prokáže každá z těchto osob kvalifikační předpoklady ve výše uvedeném rozsahu (originály budou požadovány při podpisu smlouvy o dílo včetně výpisu rejstříku trestů).

4. Požadavky na prokázání dalších kvalifikačních předpokladů

Reference o obdobných zakázkách uskutečněných uchazečem v posledních třech letech včetně kontaktní adresy a telefonního spojení.

5. Způsob hodnocení nabídek

- použitý materiál
- výše nabídkové ceny
- záruční doba
- doba realizace
- možnost splátek
- výše měsíčního paušálu za servis

6. Požadavky na jednotný způsob zpracování nabídkové ceny včetně platebních podmínek

Specifikace celkové nabídkové ceny vč. DPH na jednotlivé obory a specifikace za materiál a práci, návrh smlouvy o dílo a uvedení cenových podmínek záručního a pozáručního servisu.

7. Soutěžní lhůta a místo otevírání obálek s nabídkami

40 dní ode dne vypsání poptávky

Znojmo, Pontassievká 14, PSČ 669 02 IČ: 00839060

8. Místo pro podávání nabídek a doba, v níž lze nabídky podat

Znojmo, Pontassievká 14, PSČ 669 02 IČ: 00839060. Nabídky odevzdávejte osobně nebo poštou (rozhoduje razítko pošty) v zalepené obálce opatřené identifikačními údaji dodavatele a zřetelně označené:

***Neotvírat - výběrové řízení – výtah Pražská 61/2262
do 21.5.2010 do 13,30 hod.***

9. Název a sídlo zadavatele

Společnost domu 1267/ , s.r.o.

Znojmo, Pontassievká 14, PSČ 669 02

10. Omezení soutěže

Zadavatel si vyhrazuje právo nerealizovat žádnou z předložených nabídek a od výběrového řízení odstoupit, uchazeč nemá právo na úhradu nákladů vynaložených při výběrovém řízení.

11. Popis objektu

Výtah osobní – typ A10, výrobce Transporta Brno, nosnost 320 kg, 4 osoby, rok výroby 1968, rychlost 0,7 m/s, počet stanic 11/11, zdvih 28 m, řízení jednosměrné tlačítkové-sběrné jednosměrné dolů, pohon el. trakční - jednorychlostní, lana 2x112, strojovna výtahu na střeše domu – přístup z posledního podlaží.

12. Poučení

Zadavatel není zadavatelem veřejné zakázky ve smyslu § 2 zákona č. 137/2006 Sb., nejedná se o veřejnou zakázku, toto výběrové řízení se neřídí podle zákona o veřejných zakázkách.

13. Prohlídka objektu

dne 29.4.2010 v 9.00 hod sraz před objektem, účast nutná

Bližší informace podá:

Správa nemovitostí města Znojma p.o.

Znojmo, Pontassievká 14, PSČ 669 02

tel.: 515 727 037, 515 712 091

e-mail: info@snmz.cz

Za Správu nemovitostí města Znojma p.o.

Lubomír Šeda - jednatel

ve Znojmě dne 12.4.2010